Le plan d'urbanisme et le rôle d'évaluation

Chaque municipalité utilise son rôle d'évaluation à des fins de taxation. Grâce aux nombreuses améliorations apportées à chaque mise à jour, ce fichier contient des informations de plus en plus complètes à l'égard de chacune des unités d'évaluation du territoire. La matrice graphique du rôle d'évaluation permet une localisation précise de ces informations.

La première partie du document met en relief les avantages que comporte la **consultation du rôle et de son sommaire en urbanisme**. En deuxième partie, un **exemple** illustre un traitement des données du sommaire du rôle. Ces données permettent à titre d'indicateurs de compléter les connaissances déjà acquises sur le territoire. La troisième partie du document est un **guide** expliquant chaque composante de l'exemple.

Les officiers municipaux invités à contribuer à l'élaboration du plan et des règlements d'urbanisme peuvent compléter ces informations par leurs expertises sur les différents secteurs de la municipalité. La démarche de planification s'enrichit ainsi de considérations relatives à la richesse foncière locale et à l'évolution du marché immobilier.

PRÉSENTATION

Le rôle d'évaluation est un fichier où l'on retrouve un ensemble de données et d'estimations concernant les immeubles d'un territoire municipal. Ce fichier municipal est accompagné d'un sommaire dont le contenu a été récemment modifié en vue d'une utilisation plus facile par les élus et les gestionnaires municipaux.

Les intervenants de l'aménagement du territoire ont tout intérêt à utiliser les informations contenues au sommaire du rôle, au rôle d'évaluation même et, le cas échéant, à consulter les fiches de propriétés d'un secteur donné dans l'élaboration des plans et règlements d'urbanisme.

Le présent texte fait état des caractéristiques de ce fichier et des avantages pouvant résulter de son utilisation. Il donne également un exemple du traitement sommaire qu'on peut en faire à des fins d'urbanisme. Il est suivi d'un tableau et d'un guide explicatif qui illustrent un tel traitement.

Québec

90-02189/

1. CARACTÉRISTIQUES DU FICHIER

Le rôle d'évaluation s'appuie sur une documentation détaillée qui comprend notamment la carte de base qu'est la matrice graphique, l'ensemble des fiches de propriétés qu'on peut regrouper par unité de voisinage ou selon d'autres découpages du territoire, et le fichier des transactions.

Une codification permet de catégoriser l'utilisation dominante de chaque unité d'évaluation du rôle[1] et un matricule permet de localiser chacune de ces unités sur la matrice graphique.

Le rôle d'évaluation est accompagné d'un sommaire dont le format et le contenu favorisent l'utilisation par les officiers municipaux (voir l'annexe 1).

Ce fichier constitue une source d'informations qui permet de connaître l'ensemble du champ foncier municipal et d'en dégager plusieurs caractéristiques pertinentes à des fins de planification et de gestion:

- il est systématique;
- sa codification permet de qualifier le champ foncier local: l'utilisation dominante et les caractéristiques physiques de chaque unité d'évaluation;
- il décrit notamment les superficies de terrains et les valeurs des unités d'évaluation, ce qui facilite le calcul des densités et des valeurs moyennes par unité de surface;
- il permet de localiser toutes ces informations sur le territoire municipal et d'en suivre l'évolution d'une année à l'autre;
- il est disponible à la municipalité.

Une bonne utilisation des données foncières facilite l'identification d'objectifs et d'orientations en aménagement du territoire, dont la diversification de l'assiette foncière de la municipalité ou l'amélioration de la qualité des immeubles et de leur valeur moyenne. D'autre part, la protection de catégories foncières ayant déjà une bonne valeur peut être retenue comme orientation. Une remise en question des services fournis et des privilèges fiscaux accordés à certaines fonctions peut aussi résulter d'une analyse foncière.

Le rôle d'évaluation permet aussi de diriger des interventions municipales vers les secteurs ou les quartiers du territoire qui en ont besoin. Les données du rôle et la documentation qui les sous-tend peuvent être associées à la cartographie de base qu'est la matrice graphique. On peut ainsi mettre en évidence les secteurs qui se caractérisent par des valeurs résidentielles faibles, par de nombreux changements de propriétaires, par la présence de biens culturels, par des unités agricoles de grande valeur, etc. Ce fichier permet par sa documentation d'appuyer des interventions portant sur le développement et la mise en valeur du territoire; il permet de justifier la mise en place de mesures visant à améliorer la valeur des propriétés et à encourager la restauration de commerces ou l'implantation d'industries; il permet d'évaluer les effets d'un programme de revitalisation de quartier ou ceux d'autres interventions municipales dans un secteur donné.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1 LES DONNÉES

La principale source d'informations sur le champ foncier municipal est le rôle d'évaluation. Le sommaire de ce document résume en quelques pages son contenu.

Le rôle d'évaluation comprend principalement, concernant chaque unité d'évaluation:

- son identification au moyen d'un matricule permettant de la localiser sur le territoire;
- un code d'utilisation, décrivant son usage dominant, parmi plusieurs centaines de catégories possibles;
- la valeur du terrain, celle du ou des bâtiment(s);
- la superficie du terrain;
- le nombre d'étages de l'édifice le plus élevé de l'unité d'évaluation;
- le type de possession (propriétaire unique, copropriétaires indivis, « condominium »);
- le nom et l'adresse du (des) propriétaire(s);
- le nombre de logements;
- le type de construction (attaché, détaché);
- le numéro d'unité de voisinage.

Le sommaire du rôle regroupe, par catégorie d'utilisation dominante, les données des unités d'évaluation du territoire. Pour ces catégories, on retrouve notamment (voir l'annexe 1):

- le type de propriété (copropriétés ou pas);
- le nombre total d'unités;
- la valeur des terrains, des bâtiments et la valeur totale;
- les valeurs imposables et non imposables;
- la superficie totale des terrains.

La section 7 du nouveau sommaire du rôle d'évaluation foncière est reprise dans les prévisions budgétaires annuelles de chaque municipalité, au chapitre des renseignements complémentaires sur l'évaluation et la population. Pour illustrer une méthode simple de traitement de ces données à des fins d'urbanisme, l'exemple et le guide ci-joints reprennent le contenu de la section 7, avec les quelques grandes catégories d'utilisation qu'elle comprend.

Dans la pratique, chaque municipalité aura intérêt à appliquer ladite méthode avec les données de la section 3 du sommaire du rôle. En effet, le nombre de catégories et les renseignements contenus dans cet « inventaire par utilisation » de la section 3 permettent une meilleure analyse du champ foncier local que les données de la section 7 utilisées dans cette illustration.

1 *Voir le volume 3 A du* Manuel d'évaluation foncière du Québec.

2.2 LE TRAITEMENT

Les données foncières municipales se prêtent à un traitement qui peut être mathématique (valeurs moyennes par catégorie d'immeubles), graphique (l'évolution annuelle des valeurs moyennes), cartographique (valeurs moyennes par unité de voisinage).

Il faut cependant connaître le degré de précision et le contenu de ces données. Elles sont compilées sur la base des unités d'évaluation et non pas selon les unités d'utilisation du sol. Ainsi, une ferme peut être subdivisée en plusieurs unités d'évaluation différentes et non contiguës. Par exemple, la résidence du fermier et les bâtiments de ferme, les terres cultivées, l'érablière, constituent différentes unités d'évaluation lorsque ces parties ne sont pas contiguës.

Par ailleurs, un immeuble d'habitation divisé en six « condominiums » est considéré comme six unités de résidences ayant un logement, alors qu'un immeuble voisin identique, mais non divisé, est considéré comme une seule unité de résidence de 6 logements.

Quant aux immeubles à utilisation mixte, ils sont identifiés dans la catégorie dominante aux yeux de l'évaluateur. En l'absence de norme absolue à ce chapitre, l'utilisateur de ces données doit se servir prudemment du rôle d'évaluation pour mieux connaître un centre- ville ou un secteur commercial.

Malgré ces particularités, les données de ce fichier permettent d'acquérir de bonnes connaissances du territoire municipal, au fil des ans. Un traitement simple et rapide des informations contenues au sommaire du rôle permet notamment de connaître:

- la valeur moyenne uniformisée des unités de chaque catégorie retenue d'immeubles, dans la municipalité: résidences selon différentes catégories, fermes, chalets, industries, commerces, etc.

  Exemple: $\dfrac{\text{évaluation uniformisée totale des chalets}}{\text{nombre d'unités d'évaluation de chalets}} = \text{valeur moyenne uniformisée par unité de chalet}$

- l'importance relative de chaque catégorie d'immeubles, par rapport à la richesse foncière totale uniformisée de la municipalité[1].

  Exemple: $\dfrac{\text{évaluation totale uniformisée des chalets}}{\text{richesse foncière uniformisée de la municipalité}} = \text{\% des chalets dans la richesse foncière uniformisée}$

- l'évolution de chaque catégorie, d'une année à l'autre, dans la municipalité.

  Exemple:

année	1987	1988
valeur moyenne uniformisée des chalets		
% des chalets dans la richesse foncière uniformisée		

3. MISE EN OEUVRE

Les données d'évaluation ainsi traitées peuvent, avant de servir à des fins de planification, être discutées avec l'évaluateur, avec l'inspecteur municipal et avec les gestionnaires municipaux qui les utilisent couramment et qui connaissent les caractéristiques et les transformations du champ foncier local. On obtient ainsi des indications complémentaires sur les transactions récentes, sur la valeur et la localisation des terrains et immeubles vendus, sur les grands terrains développables, etc.

Ces échanges permettent de mieux interpréter les résultats obtenus dans le traitement des données du rôle; ils peuvent aussi éviter de faire dire aux chiffres ce qu'ils ne veulent pas dire. Ainsi, les valeurs foncières moyennes peuvent cacher l'existence de secteurs ayant une valeur très élevée ou très basse dans la municipalité.

Le rôle d'évaluation foncière peut compléter la carte d'utilisation du sol, en attribuant des valeurs aux immeubles du territoire. Cela permet d'identifier certaines forces et faiblesses du champ foncier local, d'attirer l'attention sur les catégories d'immeubles qui requièrent des interventions visant à en améliorer la qualité et la valeur.

Dans certains cas, la valeur moyenne des unités d'évaluation de fermes dépasse celle des résidences unifamiliales desservies en aqueduc et en égout. Une telle constatation peut donner un argument à ceux qui veulent maintenir les zones agricoles.

Ailleurs, la valeur moyenne des résidences et des autres catégories foncières est très faible, d'où une richesse foncière faible de la municipalité. Ses capacités d'endettement, de taxation et de dépenses s'en trouvent souvent réduites. Or, on observe une corrélation très forte entre la valeur au marché des immeubles d'une municipalité, l'activité immobilière locale et l'activité économique qui s'y déroule, comme si on avait une trilogie « pas d'emplois, pas de marché, faible valeur des immeubles ». L'analyse des données foncières peut alors orienter le plan d'urbanisme vers la promotion et le développement économiques.

---

1 La richesse foncière uniformisée se compose de l'évaluation uniformisée de tous les immeubles imposables de la municipalité et de l'évaluation uniformisée totale ou partielle de certains immeubles non imposables à l'égard desquels sont versés des paiements tenant lieu de taxes municipales.

L'uniformisation des données foncières consiste à les ramener à 100 % de leur valeur au marché, pour en faciliter la comparaison d'une année à l'autre ou entre plusieurs municipalités. À cette fin, on multiplie la valeur inscrite au rôle par un facteur comparatif. Ainsi, les unités d'un rôle à 80 % (sa proportion médiane est de 80) doivent être multipliées par un facteur comparatif de 1,25 pour être uniformisées. Pour plus d'informations à ce chapitre: consulter le plus récent Répertoire des proportions médianes des rôles fonciers et locatifs, *publié annuellement par le ministère des Affaires municipales.*

D'autres mesures correctrices peuvent être adoptées: le lancement d'une campagne d'embellissement, des exigences plus grandes en fait de qualité d'aménagement dans les règlements d'urbanisme, une priorité à la consolidation des secteurs desservis, etc. De telles mesures peuvent améliorer la richesse foncière locale sans entraîner de coûts prohibitifs à la municipalité.

Pour corriger une richesse foncière faible, une municipalité peut également inscrire différents éléments moteurs à son programme d'immobilisations, ou inciter ses partenaires publics ou privés à mettre en place certains équipements, ou à réaliser des projets d'ensemble. Dans tous ces cas, la réalisation préalable d'une étude d'impacts financiers et fiscaux[1] peut aider la municipalité à évaluer les retombées monétaires et foncières des projets.

CONCLUSION

Le plan et les règlements d'urbanisme visent notamment à protéger les actifs immobiliers déjà en place et à mettre en valeur les potentiels du territoire municipal par des objectifs, des normes, des règles d'aménagement et, souvent aussi, par des projets d'immobilisations.

D'autre part, les données foncières constituent une composante qui révèle souvent la qualité des aménagements du territoire municipal. Ces mêmes données reflètent assez bien les moyens financiers autonomes dont dispose une municipalité, la base sur laquelle elle peut retirer des taxes, contracter des dettes, établir son budget.

Aussi, ces données permettent de mieux connaître et de communiquer la situation foncière actuelle, de définir des objectifs appropriés et d'évaluer périodiquement l'évolution du champ foncier local par rapport aux objectifs établis dans le plan d'urbanisme. Une hausse de la valeur moyenne des résidences, une diversification du champ foncier, le maintien d'un secteur agricole prospère, un bon contrôle de la villégiature, une consolidation du périmètre desservi en infrastructures d'aqueduc et d'égout sont autant de facettes d'une politique d'urbanisme qui comportent une dimension foncière.

Le rôle d'évaluation a un contenu intéressant pour les intervenants municipaux en aménagement. Mais ce fichier et le sommaire qui l'accompagne constituent des inventaires nettement sous-utilisés par rapport à la richesse de leur contenu. Il s'agit d'un outil de gestion pourtant disponible dans chaque municipalité et utilisé partout aux fins relatives à la taxation.

La simplification récente du sommaire du rôle d'évaluation foncière, la mécanisation croissante des données foncières municipales et la facilité de mettre sur carte géographique le contenu de ce fichier favorisent une utilisation croissante des données foncières, aux différentes étapes d'élaboration et de mise en oeuvre du plan et des règlements d'urbanisme.

De plus, le rôle d'évaluation constitue dans son ensemble un dossier de grand intérêt en urbanisme: il contient de nombreuses données concernant chaque unité d'évaluation, son sommaire résume en quelques pages les caractéristiques du champ foncier local, il reflète le jugement du marché sur la qualité et l'attrait de l'aménagement local, il a des liens étroits avec les capacités financières locales et on procède à sa mise à jour régulièrement.

1 *Ministère des Affaires municipales*, L'aménagement du territoire et ses impacts financiers et fiscaux pour la municipalité, *D.G.U.A.T., collection Aménagement et Urbanisme, 1989.*

Exemples de données foncières pour deux municipalités

Tableau 1

Ministère des Affaires municipales

D.G.U.A.T. – SERVICE D'AIDE À LA PLANIFICATION
DONNÉES FONCIÈRES
M.R.C. M666 LES TROIS VALLÉES
POUR L'ANNÉE 1988 (1)

NOM DE LA MUNICIPALITÉ: Entremonts
CODE GÉOGRAPHIQUE: 1234
STATUT: V

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		Résidence ayant un logement	**Résidence plus d'un logement**	**Maison mobile**	**Ferme**	**Chalet**	**Établisse. industriel commercial**	**Autre imposable**	**Total imposable**	**Non imposable (3)**	**Capitalisation**
A.	Évaluation (000 $) (2)	627049	32253	0	2690	0	159200	27019	848210	40609	0
B.	Nombre d'unités d'évaluation	6369	136	0	39	0	120	1	6665		
C.	Valeur moyenne par unité (000 $)	98.5	237.2	0.0	69.0	0.0	1326.7	27019.0	127.3		
D.	% évaluation de catégorie par rapport rich. fonc.	70.5	3.6	0.0	0.3	0.0	17.9	3.0	95.4	4.6	0.0

11 **Richesse foncière totale (100 %):** 888819

(1) Selon les prévisions budgétaires de 1988.
(2) Valeur uniformisée des immeubles imposables et non imposables.
(3) Immeubles non imposables à l'égard desquels sont versés des paiements tenant lieu de taxes.

Tableau 2

Ministère des Affaires municipales

D.G.U.A.T. – SERVICE D'AIDE À LA PLANIFICATION
DONNÉES FONCIÈRES
M.R.C. M333 VAL-DES-LACS
POUR L'ANNÉE 1988 (1)

NOM DE LA MUNICIPALITÉ: Saint-Cyr
CODE GÉOGRAPHIQUE: 5678
STATUT: SD

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Résidence ayant un logement	**Résidence plus d'un logement**	**Maison mobile**	**Ferme**	**Chalet**	**Établisse. industriel commercial**	**Autre imposable**	**Total imposable**	**Non imposable (3)**	**Capitalisation**
A.	Évaluation (000 $) (2)	3988	773	0	1065	796	362	1339	8323	384	0
B.	Nombre d'unités d'évaluation	165	10	0	40	106	6	190	517		
C.	Valeur moyenne par unité (000 $)	24.2	77.3	0.0	26.6	7.5	60.3	7.0	16.1		
D.	% évaluation de catégorie par rapport rich. fonc.	45.8	8.9	0.0	12.2	9.1	4.2	15.4	95.6	4.4	0.0

11 **Richesse foncière totale (100 %):** 8707

(1) Selon les prévisions budgétaires de 1988.
(2) Valeur uniformisée des immeubles imposables et non imposables.
(3) Immeubles non imposables à l'égard desquels sont versés des paiements tenant lieu de taxes.

Guide d'utilisation des tableaux de données foncières

PRÉSENTATION

Le présent guide accompagne les tableaux de données foncières des municipalités fictives de Saint-Cyr et d'Entremonts, présentés à titre d'illustrations dans les pages précédentes.

Tel qu'indiqué dans la note 1 de ces tableaux, les données des exemples proviennent des prévisions budgétaires des municipalités, au chapitre des renseignements complémentaires. La section 7 du nouveau sommaire du rôle d'évaluation foncière comprend ces mêmes données[1].

De ce fait, les données des exemples sont moins détaillées et moins récentes que celles du dernier rôle d'évaluation disponible, ou celles du sommaire qui accompagne ce rôle dans les municipalités.

Ces statistiques sur l'évaluation foncière sont tout de même utilisées parce qu'elles permettent d'illustrer un traitement de données que les intervenants municipaux peuvent facilement transposer aux données plus précises du rôle d'évaluation de chaque municipalité, dans les travaux relatifs à l'aménagement et à l'urbanisme.

1. LES STATISTIQUES FONCIÈRES

Les données foncières commentées dans ce guide sont tirées des prévisions budgétaires municipales. Elles illustrent un traitement possible, par les intervenants municipaux, des données du rôle d'évaluation.

Le tableau des données foncières présenté comporte quatre (4) lignes d'informations foncières différentes et dix (10) colonnes de catégories d'utilisation. Il comprend aussi, en bas de ces quatre lignes, le total de la richesse foncière municipale.

1.1 LES INFORMATIONS

Les quatre lignes du tableau comprennent d'abord deux lignes de données tirées des renseignements complémentaires des prévisions budgétaires municipales. Ces données portent sur l'évaluation et le nombre d'unités d'évaluation par catégorie d'immeubles. Les deux lignes suivantes sont des résultats calculés, indiquant la valeur moyenne par unité de chaque catégorie d'immeubles, et le pourcentage d'évaluation de chaque catégorie d'immeubles par rapport à la richesse foncière totale de la municipalité.

A. L'évaluation indiquée au tableau des données foncières est la valeur uniformisée des immeubles des catégories foncières de la municipalité; l'évaluation uniformisée est l'évaluation foncière apparaissant aux prévisions budgétaires locales, multipliée par le facteur comparatif du rôle d'évaluation. La capitalisation (colonne 10) s'applique dans de rares cas, comme dans celui des entreprises autoconsommatrices d'électricité.

Exemple: Saint-Cyr
– les chalets = 796 000 $ d'évaluation foncière uniformisée.

B. Le nombre d'unités d'évaluation de chaque catégorie d'immeubles, au tableau des données foncières, fait référence à des dossiers d'évaluation plutôt qu'à l'utilisation du sol. Ce nombre est différent du nombre de bâtisses ou du nombre de propriétés par catégorie. Ainsi, toutes les unités de « condominium » d'un même édifice sont autant d'unités d'évaluation. Par ailleurs, une ferme peut être morcelée en plusieurs unités distinctes et non contiguës d'évaluation: la maison et les bâtiments, une terre cultivée, l'érablière, etc.

Exemple: Saint-Cyr
– les chalets = 106 unités d'évaluation

1 La section 7 du sommaire comprend cependant plusieurs sous-catégories d'immeubles non imposables. De plus, les « condominiums » résidentiels y sont indiqués à part des résidences d'un logement, ce qui n'est pas le cas dans les prévisions budgétaires de 1988.

C. La valeur moyenne uniformisée par unité d'évaluation résulte de la division de l'évaluation uniformisée (A) par le nombre d'unités d'évaluation (B).

Exemple: Saint-Cyr
— les chalets

796 000 $	÷	106	=	7 509 $
évaluation uniformisée		unités de chalets		de valeur moyenne uniformisée

Dans le tableau des données foncières présenté ici, la valeur moyenne uniformisée des catégories foncières retenues n'est pas toujours très significative, vu certains regroupements de catégories. Ainsi, il est préférable de ne pas utiliser les valeurs moyennes des résidences de plus d'un logement (colonne 2), vu le grand nombre de catégories qui s'y trouvent (2, 3, 4 ..... 20, 100 logements); la même remarque vaut à l'égard des établissements industriels et commerciaux (colonne 6) qui peuvent inclure de grandes industries et de petits commerces dans une même catégorie. Quant aux valeurs moyennes des unités d'évaluation de fermes (colonne 4), elles peuvent être diminuées par un morcellement des terres agricoles, ce qui ne signifie pas nécessairement une pauvreté des valeurs foncières agricoles locales.

On pourra, à profit, utiliser le nouveau sommaire du rôle d'évaluation foncière comme base de données en y transposant le traitement de données illustré ici. Les catégories d'utilisation de la section 3 de ce relevé sont plus nombreuses et précises que celles de la section 7 qui sont présentées dans l'exemple qui précède. On prendra soin, cependant, d'uniformiser ces données en les multipliant par le facteur comparatif du rôle, pour les rendre comparables d'une année à l'autre, ou d'une municipalité à l'autre.

D. Le pourcentage d'évaluation uniformisée de chaque catégorie d'immeubles par rapport à la richesse foncière uniformisée de la municipalité résulte de la division de l'évaluation uniformisée (A) de chaque catégorie par le total de la richesse foncière uniformisée municipale (#11). Cette information sur le poids relatif de chaque catégorie foncière dans la richesse locale donne un éclairage qui peut compléter la carte d'utilisation du sol, bien que les catégories retenues n'y soient pas identiques.

Exemple: Saint-Cyr
— les chalets

796 000 $	÷	8 707 000 $	=	9,1 %
évaluation uniformisée des chalets		de richesse foncière uniformisée de la municipalité		

1.2 LES CATÉGORIES FONCIÈRES

Les dix colonnes du tableau des données foncières comprennent:

- sept catégories choisies d'immeubles imposables (colonnes 1 à 7 inclusivement);
- le total de tous ces immeubles imposables (colonne 8);
- une seule colonne pour les immeubles non imposables (colonne 9);
- une colonne réservée à la capitalisation qui s'applique à quelques municipalités seulement (colonne 10).

Le grand total de la richesse foncière locale apparaît au bas du tableau, au numéro 11.

Le sommaire du rôle d'évaluation foncière de chaque municipalité comprend un nombre beaucoup plus grand de catégories foncières imposables et non imposables. Toutefois, il est **important de noter** que les immeubles répertoriés au sommaire du rôle et aux prévisions budgétaires sont classés selon l'utilisation dominante de chaque unité d'évaluation. Les immeubles à utilisation mixte (résidentielle et commerciale par exemple) y apparaissent dans une seule de ces catégories. Si une analyse du champ foncier d'un quartier, d'une zone ou d'une rue apparaît utile, il convient alors de consulter le rôle d'évaluation même, dont les matricules permettent de localiser précisément les informations sur la carte du territoire.

1. La résidence ayant un logement comprend en 1988, comme catégorie d'évaluation foncière imposable, la maison unifamiliale ainsi que d'autres sous-catégories comme l'unité résidentielle d'un logement possédée en « condominium » (sous-catégorie distincte en 1989) dans un immeuble comprenant plus d'une unité d'évaluation. Cette catégorie comprend aussi les unités d'évaluation à utilisation mixte, où la fonction résidentielle est la plus importante.

   Le chalet et la maison mobile ne sont pas compris dans cette catégorie où l'on décrit le logement comme « une maison, un appartement, un ensemble de pièces ou une seule pièce où l'on tient feu et lieu ». En somme, ce poste comprend les immeubles de la sous-catégorie 10 comportant un seul logement, tel que décrit au volume 3A du *Manuel d'évaluation foncière du Québec*.

2. La résidence de plus d'un logement réfère aux immeubles résidentiels imposables de plusieurs logements. Cela comprend les sous-catégories suivantes de résidences, apparaissant au sommaire du rôle d'évaluation:

résidences de	2	logements
	3	logements
	4	logements
	5	logements
	6 à 9	logements
	10 à 19	logements
	20 à 29	logements
	30 à 49	logements
	50 à 99	logements
	100 à 199	logements
	200 et plus	logements

On y retrouve aussi les immeubles des sous-catégories 15 (habitation en commun), et 16 (hôtels résidentiels) du manuel précité, à l'exception des presbytères (code 1553).

Les renseignements complémentaires des prévisions budgétaires et la section 7 du sommaire du rôle ne prévoient qu'une seule catégorie pour toutes ces unités d'évaluation. Il est dès lors difficile d'interpréter la valeur moyenne par unité de ces immeubles, sans connaître la répartition des unités de 2 logements et de 200 logements par exemple. La section 3 du sommaire du rôle d'évaluation foncière donne toutefois des indications plus précises sur l'importance des catégories de résidences à logements multiples dans la municipalité.

3. La maison mobile inclut aussi la roulotte, en unités isolées (sous-catégorie 12) ou regroupées dans un parc de roulottes ou de maisons mobiles (sous-catégorie 17 du manuel et du sommaire du rôle).

4. La ferme réfère à la partie imposable des immeubles de la sous-catégorie 81 du manuel. Un même agriculteur peut être propriétaire de plusieurs unités distinctes et non contiguës d'évaluation. La valeur moyenne par unité y est alors moindre que dans le cas d'une même ferme dont les unités seraient regroupées. Le chiffre des valeurs moyennes ne permet donc pas à lui seul de conclure à la richesse ou à la pauvreté des fermes dans la municipalité. Par ailleurs, il peut être intéressant de connaître le pourcentage des fermes dans la richesse foncière locale (ligne D, colonne 4).

5. Le chalet inclut aussi les maisons de villégiature. Ce poste comprend les immeubles de la sous-catégorie 11 du manuel et du sommaire du rôle.

6. L'établissement industriel et commercial des prévisions budgétaires et de la section 7 du sommaire réfère à un grand nombre de sous-catégories de la section 3 dudit sommaire. Une analyse de ce dernier permet d'évaluer l'importance des différents segments de cette large catégorie, sans confondre les petits commerces et les grandes industries.

Ce poste comprend les catégories suivantes répertoriées au sommaire du rôle d'évaluation foncière:

- 2 et 3 – les industries manufacturières;
- 4 – transports, communications et services publics incluant les terrains de stationnement;
- 5 – les commerces de gros et de détail, centres et immeubles commerciaux;
- 6 – les services, bureaux;
- 7 – les activités culturelles, récréatives et de loisirs, incluant les parcs et terrains de golf;
- 8 – la production et l'extraction de richesses naturelles (forêt, mines), à l'exception des fermes;
- 18 – les résidences provisoires.

7. La catégorie foncière des autres imposables comprend ce qui complète le champ foncier imposable de la municipalité. Les terrains vagues et les forêts inexploitées qui ne sont pas des réserves y sont inclus. La valeur moyenne par unité d'évaluation de cette catégorie ne peut pas être très significative, aux fins d'une analyse foncière globale de la municipalité. Il s'agit d'une catégorie dont la présence dans la richesse foncière peut toutefois être significative.

8. Le total imposable correspond à la sommation des postes précédents.

9. La catégorie foncière des immeubles non imposables comprend tous les immeubles exemptés, dont la grande majorité génèrent une compensation de taxes à la municipalité. Ces immeubles font, à ce titre, partie de la richesse foncière locale, à 100 % de leur évaluation ou selon une proportion moindre, suivant la base utilisée dans le calcul de ces compensations. C'est cette base, plutôt que leur évaluation foncière réelle, qui est considérée à la ligne A du tableau des données foncières.

Dans ce tableau, les immeubles non imposables comprennent, sur la base des prévisions budgétaires de 1988:

- les immeubles exemptés
  - les immeubles du gouvernement du Canada et de ses entreprises, selon une proportion de leur valeur au rôle qui peut varier, suivant les règles fédérales;
  - les immeubles du gouvernement du Québec, à 100 % de leur valeur au rôle;
  - les immeubles du réseau des affaires sociales, à 80 % de leur valeur au rôle;
  - les cégeps et universités, à 80 % de leur valeur au rôle;
  - les écoles primaires et secondaires, à 50 % de leur valeur au rôle;
- d'autres immeubles non imposables comme les fermes, en excédent des plafonds prévus aux articles 214 et 217 de la Loi sur la fiscalité municipale.

Les municipalités où se concentrent les immeubles gouvernementaux et institutionnels d'une région se démarquent par un pourcentage relativement élevé (10 % et plus) des immeubles non imposables dans leur richesse foncière.

10. La capitalisation vient compléter les catégories précédentes dans la richesse foncière totale de la municipalité. Quelques municipalités seulement ont encore des valeurs foncières dans cette catégorie qui doit disparaître sous peu pour faire place à d'autres dispositions, concernant notamment les entreprises autoconsommatrices d'électricité.

11. La richesse foncière totale uniformisée de la municipalité est la sommation, en terme de valeur, du total imposable (colonne 8), du non imposable (colonne 9) et, le cas échéant, de la capitalisation (colonne 10).

CONCLUSION

Le nouveau format (annexe 1) du sommaire du rôle d'évaluation foncière favorise une utilisation accrue des données foncières à des fins de planification et de suivi de l'aménagement municipal.

Les exemples qui précèdent illustrent un traitement simple de telles données. Ces données traitées peuvent amorcer un dialogue de l'aménagiste avec l'évaluateur, l'inspecteur, le secrétaire-trésorier ou d'autres officiers municipaux élus ou fonctionnaires, sur la situation foncière locale.

Le rôle d'évaluation, son contenu et sa codification, la matrice graphique, les fiches de propriétés, le fichier des transactions, permettent l'analyse détaillée d'une catégorie d'utilisation ou d'une unité de voisinage notamment.

Un recours à ce fichier est de nature à enrichir le plan d'urbanisme et à l'ancrer sur la réalité locale de gestion municipale.

SOMMAIRE DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

1 - INTERVENANTS

CORPORATION MUNICIPALE
EXERCICE FINANCIER
MUNICIPALITÉ RESPONSABLE
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ

ÉVALUATEUR SIGNATAIRE — STATUT (S)
Permanent —
Firme privée —
Action partagée —

MANDATAIRE EN INFORMATIQUE — DATE D'IMPRESSION J M A

2 - FAITS SAILLANTS

VALEURS IMPOSABLES	VALEURS NON IMPOSABLES	VALEURS TOTALES
Terrains	Terrains	Terrains
Bâtiments	Bâtiments	Bâtiments
Immeubles	Immeubles	Immeubles

Nombre total d'unités d'évaluation: _____ Nombre total de logements: _____
Nombre total d'unités de voisinage: Nombre total d'autres objets à inscrire:

NATURE DES ACTIONS DONT LE RÔLE A FAIT L'OBJET AVANT SON DÉPÔT
Temps d'arrêt
Équilibration du rôle — — Unités d'évaluation touchées %
Indexation du rôle — —
Maintien de l'inventaire — — Unités d'évaluation touchées %
Rôle relié et entré sur de nouvelles bases

3 - INVENTAIRE PAR UTILISATION

CATÉGORIE (Utilisation)	UNITÉS D'ÉVALUATION: NOMBRE*	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES	VALEUR TOTALE DU ROLE: NOMBRE*	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMEUBLES	SUPERFICIE DES TERRAINS
1- RÉSIDENTIELLE									
10- Logements									
Nombre 1 condominium									
1 (sauf condominium)									
2									
3									
4									
5									
6 à 9									
10 à 19									
20 à 29									
30 à 49									
50 à 99									
100 à 199									
200 et plus									
11- Chalets, maisons de villégiature									
12- Maisons mobiles, roulottes									
15- Habitations en commun									
16- Hôtels, motels									
17- Parcs de roulottes et de maisons mobiles									
18- Résidences privatives									
19- Autres immeubles résidentiels									
2-3- INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES									
2-1- Industries manufacturières (sauf condominium)									
2-3- Industries manufacturières (condominium)									
4- TRANSPORTS, COMMUNIC. SERVICES PUBLICS									
41-11- Chemins de fer									
48- Terrains et garages de stationnement									
5- COMMERCIALE									
50- Centres et immeubles commerciaux									
51- Vente en gros									
5200 à 5999- Vente au détail									
5-1- Commerciale (sauf condominium)									
5-3- Commerciale (condominium)									
6- SERVICES									
60- Immeubles à bureaux									
6-1- Services (sauf condominium)									
6-3- Services (condominium)									
7- CULTURELLE, RÉCRÉATIVE ET DE LOISIRS									
7911-7912 Terrains de golf									
79- Parcs									
8- PRODUCTION, EXTRACT. DE RICHESSES NAT.									
81- Agriculture									
83- Exploitation forestière									
85- Exploitation minière									
9- TERRAINS NON EXPLOITÉS, ÉTENDUES D'EAU									
91- Terrains vagues									
9999- Fonds inexploitables qui ne sont pas des marais									
TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE									

4 - RÉGIMES FISCAUX PARTICULIERS

IDENTIFICATION	NOMBRE*	IMPOSABLES	NON IMPOSABLES	SUPERFICIE DES TERRAINS
Terrains de golf (L.R.Q. c. F-2.1, art. 21)				
Fermes (L.R.Q. c. F-2.1, art. 21 et 21.1)				
Non zonés agricole				
Loués en partie				
Zonés en entier				
Presbytères de certaines Églises (L.R.Q. c. F-2.1, art. 231.1)				
Biens culturels immobiliers classés (L.R.Q. c. B-4, art. 32)				

5 - CONDOMINIUMS RÉSIDENTIELS PAR BÂTIMENT

IDENTIFICATION	NOMBRE D'UNITÉS D'ÉVALUATION	TOTAL DU RÔLE: IMPOSABLES	TOTAL DU RÔLE: NON IMPOSABLES
Bâtiment de: 1 logement			
2 logements			
3 logements			
4 logements			
5 logements			
6 à 9 logements			
10 à 19 logements			
20 à 29 logements			
30 à 49 logements			
50 à 99 logements			
100 à 199 logements			
200 logements et plus			

6 - INVENTAIRE PAR DISPOSITION FISCALE

IDENTIFICATION	NOMBRE*	VALEUR	SUPERFICIE DES TERRAINS
IMMEUBLES IMPOSABLES (L.R.Q. c. F-2.1, art. 203)			
IMMEUBLES NON IMPOSABLES			
Immeubles exemptés en vertu de l'article 204 (L.R.Q. c. F-2.1)			
- Gouvernement du Canada et ses entreprises (par 1°)			
- Gouvernement du Québec (par 1° 2°)			
- Immeubles visés à l'art. 255 et 1 (L.R.Q. c. F-2.1)			
- Autres immeubles			
Réseau des Affaires sociales:			
- paragraphe 12			
" 14			
" 17			
- Cégeps et universités			
- paragraphe 13			
" 15			
" 16			
" 17			
Écoles primaires et secondaires			
- paragraphe 13			
" 15			
" 16			
" 17			
Autres immeubles			
- paragraphe 2			
" 3			
" 4			
" 5			
" 6 a			
" 6 b			
" 7			
" 8			
" 9			
" 10			
" 11			
" 12 terrains			
" bâtiments			
Autres immeubles non imposables (sauf non imposable seulement)			
Fermes (L.R.Q. c. F-2.1, art. 21.6 et par. 21°)			
Terrains de golf (L.R.Q. c. F-2.1, art. 21°)			
- Immeubles du paragraphe 2 (exclure 21.1)			
- Immeubles compris à l'arrangement de 40			
Presbytères de certaines Églises (L.R.Q. c. F-2.1, art. 231.1)			
Gouvernements étrangers et organisations internationales (L.R.Q. c. F-2.1, art. 21.6)			
Immeubles visés à l'art. 255 et 1 (L.R.Q. c. F-2.1)			
Biens culturels immobiliers classés (L.R.Q. c. B-4, art. 32)			
- Autres immeubles non imposables			
TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE			

7 - SOMMAIRE DU RÔLE POUR PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

IDENTIFICATION	NOMBRE*	VALEUR
IMMEUBLES IMPOSABLES		
Résidences de 1 logement, sauf condominiums		
Condominiums résidentiels		
Résidences de plus d'un logement		
Maisons mobiles		
Fermes		
Chalets		
Établissements industriels et commerciaux		
Autres immeubles incluant les terrains vagues		
TOTAL DES IMMEUBLES IMPOSABLES		
IMMEUBLES NON IMPOSABLES		
Immeubles exemptés en vertu de l'art. 204 (L.R.Q. c. F-2.1)		
- Gouvernement du Canada et ses entreprises		
- Gouvernement du Québec		
- Immeubles visés à l'art. 255, al. 1 (L.R.Q. c. F-2.1)		
- Autres immeubles		
Réseau des Affaires sociales		
- Cégeps et universités		
- Écoles primaires et secondaires		
- Autres immeubles		
Autres immeubles non imposables		
- Fermes, grains non imposables		
- Gouv. étrangers et org. internationaux (L.R.Q. c. F-2.1, art. 21.6)		
- Immeubles visés à l'art. 255 et 1 (L.R.Q. c. F-2.1)		
- Autres immeubles		
TOTAL DES IMMEUBLES NON IMPOSABLES		
TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE		

8 - CALCUL DE LA RICHESSE FONCIÈRE

IDENTIFICATION	VALEURS	%	RICHESSE FONCIÈRE
ÉVALUATION DES IMMEUBLES IMPOSABLES			
ÉVALUATION DES IMMEUBLES NON IMPOSABLES			
- Immeubles exemptés (L.R.Q. c. F-2.1, art. 204)			
Gouvernement du Canada et ses entreprises			
Gouvernement du Québec (L.R.Q. c. F-2.1, art. 204 al. 1)			
Réseau des Affaires sociales			
Cégeps et universités			
Écoles primaires et secondaires			
- Autres immeubles non imposables			
Fermes, grains non imposables			
Immeubles visés à l'art. 255 et 1 (L.R.Q. c. F-2.1)			
TOTAL DE LA RICHESSE FONCIÈRE NON UNIFORMISÉE			

9 - TERRAINS AU BÉNÉFICIAIRE DE CRÉDITS À INVESTISSEMENT

IDENTIFICATION	NOMBRE*	VALEUR	SUPERFICIE DES TERRAINS
Unités d'évaluation qui peuvent être assujetties à une taxe sur les terrains vagues (L.R.Q. c. C-11, art. 204 et C-27.1, art. 204)			
- UNITÉS IMPOSABLES			
- UNITÉS NON-IMPOSABLES			
Gouvernement du Canada et ses entreprises			
Gouvernement du Québec			
TOTAL			

SOMMAIRE DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

*NOMBRE D'UNITÉS D'ÉVALUATION

Ce document a été préparé par la
Direction générale de l'urbanisme
et de l'aménagement du territoire

Recherche et rédaction:
Louis Massicotte, baccalauréat en administration
des affaires et maîtrise en urbanisme

Assistance technique:
Jeannette Bourbeau, secrétaire

Collaboration spéciale:
La Direction générale de l'évaluation foncière

Dépôt légal – 1er trimestre 1989
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 2-550-19561-0
© Gouvernement du Québec, 1989

Collection
« Aménagement et urbanisme »
Les pratiques d'aménagement

Gouvernement du Québec
**Ministère des
Affaires municipales**